



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ  
"ЮГОРСКИЙ ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА"

Свидетельство №0002.06-2009-8601032837-П-020 от 26 апреля 2012 г.

*Корректировка проекта межевания земельного участка  
объекта незавершенного строительства "Многоквартирный жилой дом №3  
со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной  
стоянкой автотранспорта закрытого типа в 17 мкр. г Нефтеюганска.  
2 этап строительства*

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ*

*098/09.18-ПМТ*

*2018 г.*



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ  
"ЮГОРСКИЙ ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА"

Свидетельство №0002.06-2009-8601032837-П-020 от 26 апреля 2012 г.

Корректировка проекта межевания земельного участка  
объекта незавершенного строительства "Многоквартирный жилой дом №3  
со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной  
стоянкой автотранспорта закрытого типа в 17 мкр. г Нефтеюганска.  
2 этап строительства

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

098/09.18-ПМТ

Директор \_\_\_\_\_ Ю.И.Корниенко  
м.п.

2018 г.

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>2</b>
<b>СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ</b>	
<b>ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>3</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА</b>	
<b>МЕЖЕВАНИЯ .....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЗОНЫ</b>	
<b>ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ .....</b>	<b>9</b>
<b>4. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>	
<b>МЕЖЕВАНИЯ .....</b>	<b>11</b>
<b>6. КАТАЛОГИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....</b>	<b>12</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧАСТКОВ МЕЖЕВАНИЯ .....</b>	<b>14</b>

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

<b>Часть-1</b>	<b>Пояснительная записка</b>	<b>11 листов</b>
<b>Часть-2</b>	<b>Графические материалы</b>	<b>2 листа</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

Данная работа выполнена проектной организацией БУ ХМАО-Югры «Югорский институт развития строительного комплекса» в рамках Государственного задания.

### ***Основными целями работы являются:***

- установление, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, размеров и границ участков объектов незавершенного строительства многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа.

### ***Работа выполнена в соответствии со следующими нормативными и градостроительными документами:***

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 13.06.2007г. №123-нп;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утверждённые постановлением администрации города от 29.05.2009г. №1225;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования ХМАО-Югры от 26.02.2009г. №31-нп.
- Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001г;
- Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г;
- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

### ***В основу проекта положены следующие исходные материалы:***

1. Документ территориального планирования «Генеральный план города Нефтеюганска», утверждённый решением Думы города 01.10.2012 №625-V (с изменениями на 23.06.2011 № 55-V);

2. Кадастровый паспорт территории города Нефтеюганска 05.2011г.;
3. Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утверждённые решением Думы города от 01.10.2010г. №812-IV (с изменениями на 31.05.2012г. №281-V);
4. Постановление Правительства ХМАО-Югры от 13.06.2007г. №153-п;
5. Технический отчёт об инженерно-геодезических изысканиях для разработки проектов планировки и проектов межевания территории микрорайонов №4, 5, 6, 7, 17 и 17А в городе Нефтеюганске ХМАО-Югры, выполненный ООО «ГрафИнфо» в 2007 году;
6. Отчёт по инженерно-геологическим изысканиям для разработки проектов планировки и проектов межевания территории микрорайонов №4, 5, 6, 7, 17 и 17А города Нефтеюганска, выполненный ООО «ГрафИнфо» в 2007 году;
7. Копия постановления администрации города от 14.06.2012г. №1610 «Об осуществлении комплексного освоения территории»;
8. Схема благоустройства и озеленения территории Прибрежной зоны, подготовленной в составе проекта планировки и проекта межевания территории Прибрежной зоны, утвержденного постановлением администрации города от 11.04.2011 № 827;
9. Проект планировки и проект межевания территории комплексного освоения микрорайона 17 г. Нефтеюганска, выполненный ООО «ИНТНРСОФТ» в 2013г. , шифр 06-13-ППТ
10. Красные линии территории города Нефтеюганска, утверждённые постановлением администрации города от 08.09.2010г. №2448.

Иные материалы, необходимость которых, возникнет в процессе проведения работ по договору (выдаются в рабочем порядке по запросу Исполнителя).

## **1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Проектируемая территория расположена в жилом районе «Южный» города Нефтеюганска. Территория муниципального образования город Нефтеюганск расположена в юго-восточной части Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, на правом берегу протоки Юганская Обь, которая представляет собой левый рукав реки Оби и протекает по ее левобережной пойме, представляющей собой плоскую заболоченную равнину, изрезанную многочисленными старицами и протоками, с блюдцеобразными впадинами - сорами.

Территория вытянута вдоль правого берега протоки Юганская Обь преимущественно занята кустарниками и луговой растительностью, в некоторых местах присутствует заболоченность. Кустарниковые насаждения на рассматриваемой территории не входят в лесной фонд (участок не относится к землям лесного фонда).

Существующая жилая застройка микрорайонов 17 и 17А произведена группой 1-этажных жилых домов временного жилого городка. Существующий жилой фонд на территории микрорайонов составляет 4100 кв.м., население 0,3 тыс. человек.

При разработке проектных решений генерального плана в микрорайонах 17 и 17А запланирован абсолютный снос существующего жилищного фонда и формирование территорий с многоэтажной жилой застройкой, жилой застройкой средней этажности и высокоплотной малоэтажной жилой застройкой с домами блокированного типа. Кроме того, в микрорайоне 17 предусмотрены зоны под строительство Центра для обучения слепых и слабовидящих детей, а также Специального (коррекционного) образовательного учреждения (интерната) для обучающихся, воспитанников с отклонениями в развитии.

Градостроительная емкость территории микрорайонов 17, 17А, согласно проектным решениям генерального плана, составит - 261 тыс. кв. м жилья, 8500 жителей.

## **2. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

### ***Целью проекта межевания является:***

- установление границы застроенных и незастроенных земельных участков;
- установление и упорядочение границ земельных участков и публичных сервитутов.

Существующие капитальная застройка предлагается проектом планировки к полному сносу и межевание территории выполнено по проектируемым объектам.

На основании задания на разработку документации по планировке территории, выданного Администрацией города Нефтеюганска, представляется один вариант решения установления границ земельных участков.

Размеры и границы земельных участков определяются с учетом существующих и проектируемых красных линий, устанавливаются по смежным земельным участкам, внутриквартальным проездам, естественным границам, а также в соответствии с нормативной и правовой документацией РФ, муниципального образования на момент разработки проекта межевания.

Размеры вновь создаваемых земельных участков под проектируемые здания установлены согласно Правилам землепользования и застройки города Нефтеюганска, утверждённые решением Думы города от 01.10.2010г. №812-IV (с изменениями на 31.05.2012г. №281-V).

В целях реализации прав собственников, арендаторов в многоквартирных жилых домах на пользование частью земельного участка, при определении границ и размеров таких земельных участков соблюдены стандарты необходимые для удобной эксплуатации жилых домов, а также требования по обеспечению доступа к территориям общего пользования с каждого земельного участка. Учитывались нормативы определения земельных участков для их формирования к бесплатной передаче в собственность правообладателей помещений в жилых домах.

Проектное решение предлагает установление границ земельных участков для их последующего предоставления под строительство.

Корректировка проекта межевания предполагает выделение участков под размещение жилого комплекс из 3 секций (16 этажей) со стилобатной частью



(спортивный комплекс, досуговый семейный центр, кафе на 160 мест, административно-офисные помещения на 50 рабочих мест) и пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа на 120 машино-мест.

Границы формируемых земельных участков учитывают вновь проектируемые красные линии кварталов.

### **3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

В проекте межевания квартала 17 устанавливаются границы зон с особыми условиями использования территории, (охранные зоны от объектов инженерной и транспортной инфраструктуры) на прилегающих территориях обозначены водоохранная зона, прибрежная защитная полоса протоки Юганская Обь, санитарно-защитные зоны от куста скважин. Границы определены в соответствии с нормативами, действующими на территории РФ и муниципального образования.

Объекты культурного наследия отсутствуют на территории проектируемых микрорайонов 17 и 17А.

Границы зон действия публичных сервитутов в проекте межевания устанавливаются для обеспечения беспрепятственного доступа на территории общего пользования, для обеспечения прохода-проезда через земельный участок, доступа представителей эксплуатирующих организаций в целях ремонта, обслуживания и эксплуатации инженерных коммуникаций, обеспечивающих территории микрорайонов.

В проекте межевания квартала 17 были выделены публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры);
- возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- беспрепятственный доступ эксплуатирующих организаций к существующим и проектируемым инженерным коммуникациям для их эксплуатации и ремонта.

#### 4. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Размеры планируемых (вновь создаваемых) земельных участков под проектируемые жилые дома устанавливаются согласно Правилам землепользования и застройки города Нефтеюганска.

Таблица 4.1. Расчет нормативных размеров земельных участков. Жилой дом №3

№ ЗУ*	Наименование здания	Этажность	Год постройки	Кол-во квартир	Общая пл. квартир, кв. м.	Кв.м./ на 1м2 общей площади жилых помещений**	Расчет минимального размера ЗУ	Минимальная площадь ЗУ, кв. м.	Факт. размер ЗУ, кв. м.*
3.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-1	16	проект	150	7568				3370,86
3.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-2	16	проект	150	7568				7071,17
3.3	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-3	16	проект	150	7568				4849,68
ЗА	Подземная автостоянка закрытого типа	1	проект						3285,96

## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ МЕЖЕВАНИЯ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2012г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории. Всего по мкр.17	га	9,287	9,287
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	-«-	1,86	1,86
	- территории жилой застройки	-«-		1,53
	-территория автостоянки закрытого типа			0,33

## 6. КАТАЛОГИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Участок N3.1 S=3370,86 м2		
№п/п	X	Y
1	62603.41	30468.26
2	62564.85	30499.07
3	62563.16	30503.15
4	62560.87	30502.88
5	62563.49	30479.36
6	62540.25	30476.62
7	62544.05	30444.44
8	62604,91	30440.89
9	62516.67	30418.84
10	62566.91	30424.99
1	62603.41	30468.26
Участок N3.2 S=7071,17 м2		
№п/п	X	Y
1	62593.50	30476.18
2	62596.99	30480.55
3	62601.98	30497.24
4	62571.57	30574.80
5	62546.26	30564.63
6	62538.70	30565.58
7	62519.18	30561.43
8	62476.28	30525.62
9	62456.40	30498.75
10	62462.48	30490.72
11	62497.57	30495.30
12	62497.31	30497.53
13	62495.59	30497.33
14	62494.82	30503.88
15	62508.45	30505.49
16	62508.59	30504.30
17	62554.36	30509.70
18	62554.99	30502.23
19	62560.87	30502.88
20	62563.16	30503.15
21	62564.85	30499.07
1	62593.50	30476.18
Участок N3.3 S=4849,68 м2		
№п/п	X	Y
1	62516.66	30418.87
2	62477.54	30413.88

3	62478.7	30403.93
4	62460.99	30401.58
5	62455.99	30438.86
6	62428.38	30454.43
7	62432.85	30462.28
8	62437.31	30470.11
9	62442.29	304481.36
10	62456.4	30498.76
11	62462.52	30490.71
12	62497.38	30495.3
13	62504.3	30438.98
14	62514.05	30440.17
1	62516.66	30418.87
<b>Участок N3A S=3285,96 м2</b>		
<b>№п/п</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	62563.49	30479.36
2	62560.87	30502.88
3	62554.99	30502.23
4	62554.36	30509.70
5	62508.59	30504.30
6	62508.45	30505.49
7	62494.82	30503.88
8	62495.59	30497.33
9	62497.31	30497.53
10	62497.57	30495.30
11	62504.14	30439.73
12	62513.96	30440.89
13	62544.05	30444.44
14	62540.25	30476.62
1	62563.49	30479.36

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧАСТКОВ МЕЖЕВАНИЯ

№ по чертежу	Наименование земельного участка	Площадь, кв. М.	Учетный кадастровый номер	Наименование зон с особыми условиями использования	Наличие публичных сервитутов	Разрешенное использование	Примечание
Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной автостоянкой закрытого типа на 120 машиномест							
3.1	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 1	3370,86	-	-	-	Для строительства многоквартирных жилых домов	-
3.2	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 2	7071,17	-	-	-	Для строительства многоквартирных жилых домов	-
3.3	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3	4849,68	-		-	Для строительства многоквартирных жилых домов	-
3 А	Пристроенная автостоянка закрытого типа	3285,96				Для строительства автостоянки	



Схема границ проектируемых земельных участков для эксплуатации жилых и нежилых объектов



Экспликация

- 1.1 Многоквартирный жилой дом №1 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-1;
- 1.2 Многоквартирный жилой дом №1. Корпус-2;
- 2 Многоквартирный жилой дом №2;
- 3.1 Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-1;
- 3.2 Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-2;
- 3.3 Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус-3;
- 4 Многоквартирный жилой дом №4.
- ТП. Трансформаторная подстанция
- 1А Пристроенная стоянка автотранспорта закрытого типа на 415м/мест
- 2А Пристроенная стоянка автотранспорта закрытого типа на 180м/мест
- 3А Пристроенная стоянка автотранспорта закрытого типа на 120м/мест
- 2 Детский сад на 320мест
- 1 Общеобразовательная школа на 975 учащихся
- 2 Специальное (коррекционное) образовательное учреждение 3, 4 вида (Школа, детский сад, интернат для слепых и слабовидящих детей) в г.Нефтеюганск на 200 мест;

Условные обозначения

- Красная линия
- Граница землеотвода
- Линия отступа
- Территория в границах землеотвода под застройку детским садом
- Граница участка многоквартирного жилого дома № 3. Корпус 1
- Граница участка многоквартирного жилого дома № 3. Корпус 2
- Граница участка многоквартирного жилого дома № 3. Корпус 3
- Граница участка пристроенной стоянки автотранспорта 3А
- подземные автостоянки для постоянного и временного хранения автомобилей
- Граница земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства (жилых зданий)
- Граница земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального или местного значения (объекты социального обслуживания)
- Граница земельных участков, на которых расположены линейные объекты (проходы, проезды)
- Граница земельных участков, для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального или местного значения (объекты коммунального назначения)
- Граница земельных участков, для объектов местного значения

Данный лист разработан на основании ранее выпущенного проекта планировки и проекта межевания территории микрорайонов 17 и 17А города Нефтеюганска, договор №0187300012811000578 от 01.12.11г.

					098/09.18-ПМТ		
					Корректировка проекта планировки и проекта межевания участка №3 микрорайона 17 г. Нефтеюганска		
Изм.	Кол. у.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист
Разраб.		Викторова			03.2018	ПМТ	3
ГАП		Кузнецова			03.2018		
Норм. контроль		Сорокин			03.2018		
Схема границ проектируемых земельных участков для эксплуатации жилых и нежилых объектов						БУ "Югорский институт развития строительного комплекса"	
						Копировал	

Создано	
Взам. инж. №	
Подп. и дата	
М.П. подп.	



Участок № 3.1 S=3370.86 м2

№ п/п	X	Y
1	62603.41	30468.26
2	6254.85	30499.07
3	62563.16	30503.15
4	62560.87	30502.88
5	62563.49	30479.36
6	62540.25	30476.62
7	62544.05	30444.44
8	62513.96	30440.89
9	62516.67	30418.84
10	62566.91	30424.99
1	62603.41	30468.26

Участок №3А S=3285.96 м2

№ п/п	X	Y
1	62563.49	30479.36
2	62560.87	30502.88
3	62554.99	30502.23
4	62554.36	30509.70
5	62508.59	30504.30
6	62508.45	30505.49
7	62494.82	30503.88
8	62495.59	30497.33
9	62497.31	30497.53
10	62497.57	30495.30
11	62504.14	30439.73
12	62513.96	30440.89
13	62544.05	30444.44
14	62540.25	30476.62
1	62563.49	30479.36

Участок № 3.2 S=7071,17 м2

№ п/п	X	Y
1	62593.50	30476.18
2	62596.99	30480.55
3	62601.98	30497.24
4	62571.57	30574.80
5	62546.26	30564.63
6	62538.70	30565.58
7	62519.18	30561.43
8	62476.28	30525.62
9	62456.40	30498.75
10	62462.48	30490.72
11	62497.57	30495.30
12	62497.31	30497.53
13	62495.59	30497.33
14	62494.82	30503.88
15	62508.45	30505.49
16	62508.59	30504.30
17	62554.36	30509.70
18	62554.99	30502.23
19	62560.87	30502.88
20	62563.16	30503.15
21	62564.85	30499.07
1	62603.41	30468.26

Участок № 3.3 S=4849,68 м2

№ п/п	X	Y
1	62516.66	30418.87
2	62477.54	30413.88
3	62478.7	30403.93
4	62460.99	30401.58
5	62455.99	30438.86
6	62428.38	30454.43
7	62432.85	30462.28
8	62437.31	30470.11
9	62442.29	304481.36
10	62456.4	30498.76
11	62462.52	30490.71
12	62497.38	30495.3
13	62504.3	30438.98
14	62514.05	30440.17
1	62516.66	30418.87

Согласовано

Взам. инв. №  
Подп. и дата  
Инв. № подл.

						098/09.18-ПМТ			
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания участка № 3 микрорайона 17 г. Нефтеганска			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Вихорева			03.2018		ПМТ	4	
ГАП		Кузнецова			03.2018	Каталог координат	БУ "Югорский институт развития строительного комплекса"		
Норм. контроль		Сорокин			03.2018				

Копировал

А3